



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

**RETOUR D'EXPÉRIENCE - mars 2023**

## Réhabilitation en centre ancien

Opération lauréate  
du Fonds recyclage foncier 2021  
en Nouvelle-Aquitaine

Dispositifs  
Acquisition-amélioration – Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOAd)  
Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine - Bailleur social

**Rauzan : Création de 6 logements dans un bâti ancien situé en cœur de bourg**

réhabilitation  
Logement public  
locatif social  
...



Source EPFNA

### EN BREF

6 logements publics  
locatifs sociaux  
1T2 - 4T3 - 1T4  
(4 PLUS - 2 PLAI)  
Acquisition-  
Amélioration

Partenariat  
commune – EPFNA-  
Bailleur social

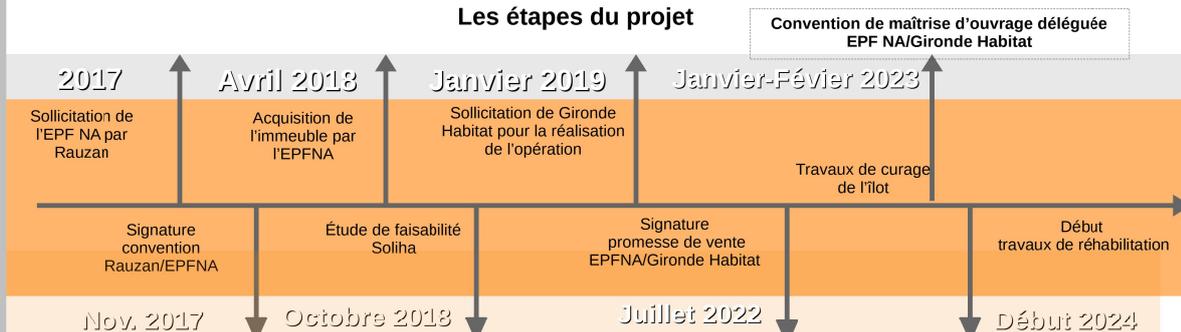
### Contexte local :

Rauzan, commune de 1200 habitants, située à l'est de la Gironde, fait partie la Communautés de Communes de Castillon-Pujols (CDC CP), qui, depuis 2005, s'est engagée dans une politique volontariste d'amélioration de l'habitat privé, avec un PIG, puis trois Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale, dont la dernière a été lancée le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Engagée dans un projet de revitalisation de son centre-bourg, la mise en valeur de son patrimoine ancien et le développement de la mixité sociale sur son territoire, Rauzan décide en 2017 de réaliser une opération de création de logements dans un bâti ancien, situé en centre-ville, proche des équipements, commerces et services de proximité.

### Projet :

Le projet porte sur l'acquisition de **2 maisons de ville et de leurs annexes (chais et garage), implantés sur 720m<sup>2</sup>**, situées en cœur de bourg de Rauzan, par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), à la demande de la commune en 2017, et la réhabilitation par Gironde Habitat, bailleur social, sur la base de l'étude de faisabilité et de calibrage réalisée par l'EPFNA. Dans un premier temps, Gironde Habitat réalise les travaux de démolition, pour l'EPFNA (financier et propriétaire), nécessaires pour « aérer » le cœur d'îlot et restructurer le bâti. Dans un second temps, Gironde Habitat, après avoir acheter le bien à l'EPFNA, prendra en charge les travaux de réhabilitation, permettant de créer **6 logements publics locatifs sociaux individuels, dont 4 avec jardins**.

### Les étapes du projet



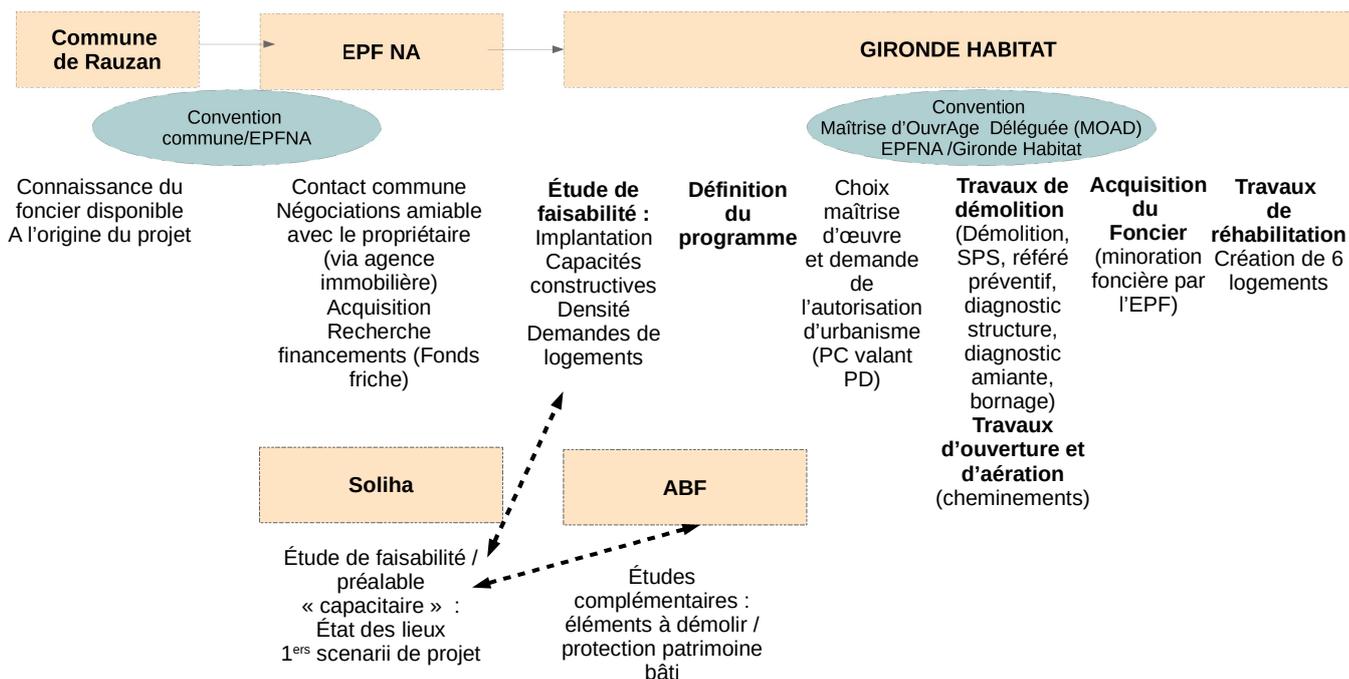
## Genèse du projet

Lorsque la commune de Rauzan sollicite l'EPFNA, les deux acteurs partagent le même intérêt à agir :

- la ville de Rauzan souhaite développer son territoire, afin d'accueillir en cœur de bourg des ménages avec enfants, désireux de bénéficier de tous les commerces et services (boulangerie, boucherie, restaurants, école etc), leur permettant de se maintenir. La réhabilitation des bâtiments vacants depuis 20 à 30 ans, objet du projet, participe à son projet de revitalisation en mettant en valeur son patrimoine.
- L'EPFNA, dont le périmètre se déploie sur l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine, souhaite recentrer ses interventions sur l'habitat et la redynamisation des centres-bourgs.

C'est dans ce contexte, qu'en novembre 2017, la commune de Rauzan signe une convention avec l'EPFNA.

## Déroulement de l'opération



## Le partenariat, un gage de réussite de l'opération

Pour l'opération d'acquisition-amélioration de Rauzan, le travail en équipe avec plusieurs partenaires, a été le facteur principal de réussite du projet.

### 1) les acteurs principaux

**La commune de Rauzan** est à l'initiative de ce projet, **le Maire de Rauzan et son équipe**, motivés par la redynamisation du centre-bourg et notamment la réhabilitation d'un bâti ancien et vacant depuis de nombreuses années. Initialement le projet étudié par Soliha Gironde (étude préalable) prévoyait 2 scénarios : l'un mixant logements en R+1 et commerces en RDC, l'autre la création de 6 logement locatifs publics sociaux.

Le soutien, par l'EPFNA, de la commune dans la réalisation du projet, a été continu, des négociations pour l'acquisition du bâtiment, jusqu'à l'entretien et la surveillance des espaces, en amont de la réalisation des différentes phases de travaux par Gironde Habitat.

L'EPFNA est intervenu dès le lancement des réflexions engagées par la commune sur le projet, en signant, avec la commune, une convention prévoyant la prise en charge par ce dernier :

- de l'acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption, DUP, etc.),
- du portage foncier et éventuellement de la gestion des biens,

- du recouvrement /perception de charges diverses,
- de la participation aux études menées par la collectivité,
- de la réalisation de travaux de déconstruction / dépollution ou mesures conservatoires,
- de la revente des biens acquis à un porteur de projet,
- de l'encaissement des subventions afférentes au projet, venant en déduction du prix de revente des biens ou en remboursement des études.

L'implication de l'EPFNA et la mise à disposition d'une ingénierie au cours des différents phases (administrative, acquisition, suivi opérationnel, etc.), est indispensable pour qu'un projet, porté par une petite commune, aboutisse.

Son expérience a notamment permis de négocier le foncier à un prix moindre que celui estimé initialement par le service des domaines, et d'obtenir des subventions limitant les coûts du projet.

Ceci étant, l'implication de la commune de Rauzan, au départ et tout au long du process de réalisation du projet, a permis, avec la définition en amont d'un vrai projet de revitalisation, de limiter au minimum la durée de portage du projet et donc les coûts inhérents.

Le projet portant sur l'acquisition-réhabilitation d'un bâti ancien dégradé, en vue de créer 6 logements publics locatifs sociaux, la mairie, accompagnée par l'EPFNA s'est tournée vers **Gironde habitat**, bailleur social. Ce dernier est intervenu de façon spécifique, au-delà de ses missions traditionnelles :

- mandaté par l'EPFNA (**convention de Maîtrise d'OuvrAge Déléguee (MOAD)**), pour réaliser les travaux de démolition et d'aération de l'îlot, listés et financés par l'EPFNA,
- une fois acquis le bien, création de 6 logements publics locatifs sociaux.

## 2) les autres acteurs

- **Soliha Gironde**, en tant que **bureau d'études**, a réalisé, à la demande de l'EPFNA, une étude préalable / de faisabilité, dite « capacitaire » ayant pour objectif de définir un projet de réhabilitation / restructuration de l'îlot ciblé, prévoyant 2 scénarios différents, visant notamment à la production de logements, nécessitant ou pas des démolitions, un curetage de l'îlot, l'objectif étant de relier le projet directement au centre-bourg de Rauzan.

Cette étude a servi de base à Gironde Habitat pour étudier l'opportunité de s'engager dans ce projet et réaliser sa propre étude de faisabilité.

- l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**, le projet étant situé dans le périmètre de protection du château de Rauzan, a accompagné le projet. Grâce à des relations constructives entre les différents partenaires et l'ABF, un accord a été obtenu, satisfaisant tout le monde, dont le point principal a été la conservation des principaux murs extérieurs (qualité patrimoniale, unité urbaine, etc.).
- la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM33)** de Gironde a contribué fortement à la réussite du projet : « promoteur » du fonds friche, accompagnement dans le montage du dossier, lien avec les différents services de l'État (ABF, Sous-préfecture), mais aussi du **Conseil départemental de la Gironde (CD33)**.

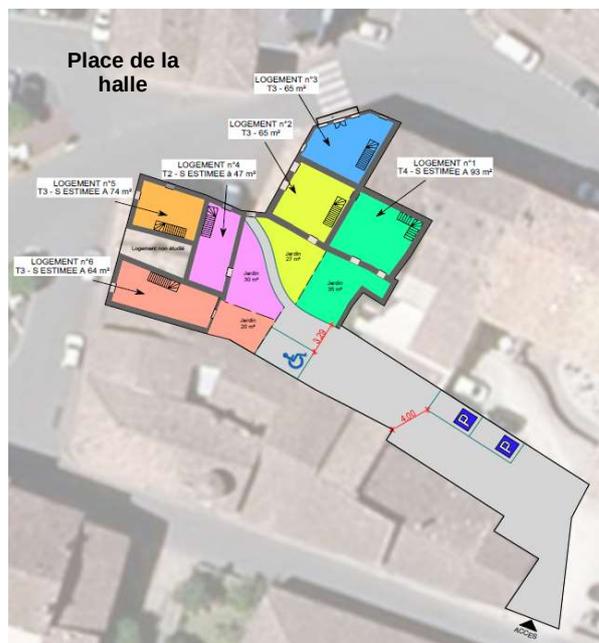
## Des travaux de démolition et de réhabilitation pour intégrer le projet dans la commune

Le projet prévoit :

- la transformation de deux maisons individuelles et de leurs annexes, en 6 logements locatifs publics sociaux.
- la démolition du chai et des garages intérieurs, afin d'aérer les espaces intérieurs, de créer des jardins et des cheminements piétons intérieurs et extérieurs, ouvrants sur la place de la Halle.

L'ouverture du projet sur le bourg conduit à :

- une mise en cohérence architecturale et urbaine au niveau du bourg entre ses différents îlots.
- faciliter l'accès par les futurs ménages aux commerces, services et équipements présents dans l'optique de maintenir l'activité économique en cœur de bourg.



Source  
EPFNA

## La convention de Maîtrise d'OuvrAge Déléguee, un outil au service de la rationalisation du projet

La convention de Maîtrise d'OuvrAge Déléguee, signée entre l'EPFNA et Gironde Habitat, prévoit la réalisation par ce dernier, expérimenté dans les travaux de démolition « de petite ampleur » (rationalisation des moyens et dépenses affectées) :

- des travaux de démolition/curetage de l'îlot,
- des diagnostics préalables nécessaires,
- le curetage des annexes,
- le retrait des éléments contenant de l'amiante,
- des travaux de reprise et de confortement des bâtis et notamment des murs anciens conservés à la demande de l'ABF,
- l'entretien des clôtures, etc.

Ces diagnostics, études et travaux, sont financés par l'EPFNA, propriétaire.

Cette convention a permis :

- un suivi global des travaux nécessaires à la réalisation du projet par Gironde Habitat, lui permettant de s'assurer de l'adéquation des travaux de démolition/curetage avec ceux de réhabilitation,
- le dépôt simultané par Gironde Habitat d'un permis de construire (en tant que MOA) valant permis de démolir (en tant que MOAD) permettant un gain de temps significatif : 1 procédure au lieu de 2, des travaux de démolition et de réhabilitation réalisés en continu,
- un suivi financier en continu et identique pour l'EPFNA : factures, service fait etc., lui permettant une fluidité dans l'engagement des fonds nécessaires.

## La mobilisation de différents leviers financiers pour équilibrer une opération déficitaire

Le déficit de l'opération s'explique par :

- la configuration des lieux (imbrication des habitations existantes),
- le poids des travaux de démolition/curetage nécessaires, permettant la création de logements de qualité, l'aération des espaces intérieurs de qualité et la création d'un cheminement donnant accès direct au centre-bourg (coût réel de 84 650 €, supérieur à celui estimé en phase d'étude),
- la nécessité de conserver les murs extérieurs,
- la création de 6 logements publics locatifs sociaux, dont les subventions et les loyers sont plafonnés.

Pour équilibrer l'opération :

- Gironde Habitat a demandé que le foncier lui soit cédé à l'euro symbolique, soit une minoration foncière de 200 000 €, acceptée par l'EPFNA sous conditions :
  - un projet respectant son périmètre d'intervention,
  - un déficit avéré et justifié : bilan d'opération de Gironde Habitat.
- la mobilisation du fonds friche par l'EPFNA portant sur le déficit restant, évalué à 62 000 euros, afin de limiter les restes à charges de l'EPFNA et de la commune.

### Le bilan aménagement - EPF NA pour le compte de la commune de Rauzan

#### Dépenses

Acquisitions	164 600 €
Frais de notaires et annexes	13 139 €
Étude Soliha Gironde	8 500 €
Travaux démolition (3)	84 650 €
Autres frais commune	2 500 €
<b>Total</b>	<b>273 389 €</b>

#### Recettes

Cession à Gironde Habitat	1 €
Subvention EPFNA (Minoration foncière)	200 000 €
Fond friches	62 388 €
Fond propres EPFNA (1)	8 500 €
Fonds propres commune	2 500 €
<b>Total</b>	<b>273 389 €</b>

### Le bilan investissement - Gironde Habitat

#### Dépenses

Acquisitions	1 €
Acquisitions - Autres frais	85 100 €
Honoraires techniques (3)	120 386 €
Travaux réhabilitation (3)	811 904 €
Autre (conduite d'opération interne) (3)	9 254 €
<b>Total (3)</b>	<b>1 026 644 €</b>

#### Recettes

Subvention Etat (Aides à la pierre – 2 PLAI)		20 000 €
Subventions CD 33 158 000 €	« Fabriqu'coeur » (2)	48 000 €
	« Parc public de Pays	61 000 €
	Aides à la pierre (PLAI et PLUS)	49 000 €
Prêt Caisse des dépôts et Consignation (CDC) (3)		572 491 €
Fond propres Gironde Habitat (3)		276 153 €
<b>Total (3)</b>		<b>1 026 644 €</b>

**Coût total opération = 1 300 033 € TTC (3)**

1. L'EPFNA dispose d'un budget dédié aux études

2. Dispositif Fabriqu'coeur du CD 33 : dispositif d'aide à destination des communes de moins de 10.000 habitants, pour les projets de petites tailles situés en centre-bourg rural, conduisant au développement d'une offre de logements publics sociaux, ajustée aux besoins locaux, dans les zones détendues, visant à créer, renforcer un « parc public de pays ».

3. Le coût total de l'opération, des dépenses de Gironde Habitat (travaux de démolition sous MOAD, réhabilitation sous MOA), sont issus de l'étude de faisabilité. Pour avoir les montants définitifs, il faut attendre les résultats de l'appel d'offre, lancé par Gironde Habitat, fin juin 2023. De ces chiffres, découleront les montants réels de la subvention du Fonds Friche, du Prêt de la CDC et des fonds propres de Gironde Habitat

## LES ENSEIGNEMENTS

**Le partenariat entre la commune, l'EPFNA et Gironde Habitat** : les 3 acteurs ont chacun contribué à la réussite de l'opération.

- **Commune** :
  - à l'initiative du projet,
  - porteuse d'un projet bien défini en amont pour convaincre l'EPFNA d'acquiescer le bâti sans que la durée de portage ne soit trop longue et de réaliser l'opération en lien avec un bailleur social.
- **EPFNA** :
  - ingénierie administrative, financière et opérationnelle mobilisée,
  - accompagnement de la commune :
    - négociation du prix d'achat,
    - étude préalable réalisée avec Soliha pour définir les scénarii possibles et orienter le projet,
    - minoration foncière accordée au bailleur social,
    - subventions obtenues.
- **Gironde Habitat** :
  - gain de temps en s'appropriant l'étude réalisée par Soliha,
  - simplification et coordination en acceptant la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour les travaux de démolition et de curage de l'îlot, préalable à la réalisation des travaux de création/réhabilitation de 6 logements publics locatifs sociaux

**Un portage politique fort et diversifié, une mobilisation d'une ampleur exceptionnelle**, à l'échelle d'un centre-bourg rural permettant de diversifier et d'optimiser les sources de financement afin de rendre le projet possible.

Une **convention de maîtrise d'ouvrage déléguée** signée entre l'EPFNA et Gironde Habitat par laquelle Gironde Habitat, qui dispose des compétences pour suivre et piloter des travaux de déconstruction de petite ampleur, accepte de réaliser les travaux de démolition intérieurs, permettant de rationaliser les coûts et les moyens mobilisés, d'assurer une cohérence technique et architecturale, ainsi qu'un gain de temps en évitant les ruptures entre la phase de démolition et de réhabilitation notamment. L'EPFNA demeure financeur des travaux réalisés par Gironde habitat.

L'apport de la subvention du **fonds friches** qui a permis la sortie de l'opération :

- en limitant le reste à charge de la commune qu'elle pourra assumer,
- en participant au financement des travaux de démolition, d'aération et de création des cheminements à l'intérieur de l'opération, plus importants et plus coûteux que ceux projetés et estimés dans l'étude de faisabilité,
- en intervenant préalablement et donc en réduisant le déficit d'aménagement, ce qui favorise la mobilisation des opérateurs de logements et permet à des projets complexes de voir le jour.

### POUR EN SAVOIR PLUS

EPF Nouvelle-Aquitaine – M. Lionel LABORDE – Courriel : [lionel.laborde@epfna.fr](mailto:lionel.laborde@epfna.fr)

Gironde Habitat – Mme Anna TOMASZKIEWICZ – Courriel : [a.tomaszkiewicz@gironde-habitat.fr](mailto:a.tomaszkiewicz@gironde-habitat.fr)

DDTm de la Gironde – M. Nabile BEN LAGHA – Courriel : [nabile.ben-lagha@gironde.gouv.fr](mailto:nabile.ben-lagha@gironde.gouv.fr)

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - Dter sud-ouest

Rue Pierre Ramond  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

Contacts : Ghislaine MUNOZ et Ghislain MOURGUES  
[Ghislaine.Munoz@cerema.fr](mailto:Ghislaine.Munoz@cerema.fr)



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne MÉDARD

Contact : Éléonore VAINQUEUR

Service aménagement habitat paysage et littoral (SAHPL)

Département aménagement, paysage et littoral (DAPL)

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : [dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique TANAYS

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : [pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr)